

平成 18 年 9 月 15 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
日本レジデンシャル投資法人

代表者名
執行役員 西 村 賢
(コード番号：8962)

問合せ先
パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社
取締役 高 野 剛
(TEL：03-5251-8528)

資産の取得に関するお知らせ《パシフィックレジデンス恵比寿南》

日本レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は本日、下記の通り、資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1) 物件の名称	パシフィックレジデンス恵比寿南（以下「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	2,436,625,000 円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。） 【支払スケジュール】 売買契約締結時 10 百万円（手付金） 譲渡実行時 残代金を支払
(4) 売買契約締結日	平成 18 年 9 月 15 日
(5) 取得予定日	本投資法人が売主との間で別途合意する日。但し、平成 19 年 3 月 31 日を超えないものとする。 …当該不動産売買契約書所定の売買代金支払の条件が成就した場合に、当該契約に基づき譲渡実行。
(6) 取得先	株式会社青山メインランド（以下「売主」といいます。）
(7) 取得資金	自己資金又は借入金による。

2. 取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき以下の理由により取得を行うものです。

(1) 理由	都心主要 5 区（注）における投資比率を高めるとともに、平均築年数の低減を図ることにより、ポートフォリオの充実を図るため。
--------	---

(2) 物件の特色	①立地・利便性 本物件は、JR 山手線・埼京線、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅の南西方約 600m、JR 山手線、東急目黒線、東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線「目黒」駅の西側徒歩圏の住宅地域に位置しており、主要ビジネス街及び商業中心地へのアクセスは良好であるとともに、都心部にありながら良好な居住環境を形成している住宅地域に存しています。 ②本物件の建築プラン 本物件は、平成 19 年 3 月竣工予定の新築物件であり、内外装等の仕上げ、貸室内の設備等についても標準的な水準以上であることから、居住の快適性や・生活利便性・都心への近接性等を重視する単身者及び家族世帯等の需要が見込まれ、その競争力も比較的高いものと思われます。
(3) 本物件取得の意義等	①物件取得方法の拡充 一般的に、建物竣工前の段階において、売買価格を含む条件を決定のうえ契約を締結することにより、竣工後の物件を取得するよりも優良な新築物件の取得が可能であり、本物件もこうした新築優良物件の確保を企図したものです。 ②開発案件への投資に係るリスクとその回避方法 本物件は、売主を中心として開発中の不動産であるため、建物竣工までに、工事完工・建物引渡しリスク、不動産価格・賃料その他のマーケットの変動リスク等が内在していますが、以下の点でかかるリスクの低減を図ることが可能です。 (A) 売主が竣工予定日までに設計図書に基づいて建物を建築すること、定例会議において建築工事の進捗状況等を本投資法人に対して報告すること等を売買代金支払の条件とすることにより、工事完工・建物引渡しリスクを回避できること。 (B) 大和不動産鑑定株式会社から後記「3. 取得資産の内容(1)不動産の概要 評価方法」記載の通り本物件の価格に関する調査報告書を取得することにより、竣工予定日までのマーケット変動リスクを低減できること。 ③その他本物件取得の意義 本物件の取得により、ポートフォリオ平均築年数の低減が図れることから、運用資産の安定的な成長が見込まれます。

(注) 都心主要 5 区とは、港区、渋谷区、新宿区、目黒区及び千代田区を指します。

3. 取得資産の内容

(1) 不動産の概要

物件の名称		パシフィックレジデンス恵比寿南
所在地(注 1)		東京都渋谷区恵比寿南二丁目 28 番 3 (地番)
交通		JR 山手線・埼京線、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩 8 分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注 2)	第一種住居地域
	地積(注 1)	713.24 m ²
	容積率/建ぺい率(注 3)	300%/60%
建物	所有形態	所有権
	種類(注 1)	共同住宅 (予定)
	延床面積(注 1)	2,607.56 m ² (予定)
	建築時期	平成 19 年 3 月 (予定)
	構造(注 1)	鉄筋コンクリート造地上 8 階地下 1 階建 (予定)
	賃貸可能戸数	39 戸 (予定) [1K : 3 戸、1DK : 1 戸、1LDK : 33 戸、2LDK : 2 戸]
	賃貸可能面積	2,020.21 m ² (予定)
取得価額		2,436,625,000 円 (但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます)

特記事項(担保設定等の有無)		本物件のうち土地については、本売買契約締結日現在、売主を債務者として、抵当権設定登記が付されています。売主は、本売買契約上、かかる抵当権設定登記を本物件の所有権移転時までに売主の責任と負担で抹消する義務を負っています。
評価方法	評価方法	大和不動産鑑定株式会社による価格調査（注4）
	調査価額	2,440,000,000 円
	価格時点	平成 18 年 9 月 1 日

(注1)「所在地」「地積」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。また、建物に関してはすべて予定の記載であり、「種類」「延床面積」「構造」の表示については、平成18年8月3日付確認済証〔東防建確第0750号の2〕の記載によります。

(注2)「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

(注3)「容積率」については、建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を、「建ぺい率」については、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。

(注4)「価格調査」とは、不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なりますが、対象建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となった時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。

4. 取得先の概要

社名	株式会社青山メインランド
本店所在地	東京都千代田区内神田一丁目7番6号
代表者	代表取締役 西原 良三
資本金	1億円
主な事業内容	1. 貸しビルその他不動産の所有、賃貸、管理、売買および仲介 2. 不動産担保貸付その他金銭の貸付 3. 土木建築工事請負、設計および管理 4. 損害保険代理店業 5. 生命保険の募集に関する事項 6. 飲食店の経営 7. 前各号に附帯する一切の事業
本投資法人との関係	特になし

5. 取得資産の設計等に関する事項

本投資法人は、本物件の建築主、施工者、建物設計者、構造設計者及び建築確認機関を確認いたしました。その詳細は、下記の表の通りです。

本物件について、専門の第三者調査機関（明豊ファシリティワークス株式会社）に再調査を依頼し、構造計算書等に故意の改ざん、偽造等の不正は見受けられず、法律に準拠した構造計算が実施されたものと判断するとの調査結果を得ております。

また、本投資法人では、物件を購入する際のデューディリジェンスにおいて、確認検査機関による建築確認の調査とは別の視点から地震リスク調査を必ず実施しており、構造図面や構造設計概要書等を用いた図面審査及び現地調査に基づき独自に購入建物の構造上の耐力を考慮し、購入物件に関する適切な地震リスク分析を行ったうえで取得を判断しております。本件においても、取得時までに分析を行い、その結果に基づき取得を判断します。

（参考 1）取得資産の設計に関連する業者等

物件名称	建築主	施工者	建物設計者	構造設計者	建築確認機関
パシフィックレジデンス恵比寿南	株式会社青山メインランド	株式会社植木組	株式会社アトリエティープラス	株式会社ビームス・デザイン・コンサルタント	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター

（参考 2）第三者調査機関の概要（構造計算書の再調査）

社名	明豊ファシリティワークス株式会社
本店所在地	東京都千代田区麹町五丁目4番地
代表者	代表取締役 大見 和敏

資本金	530,526,000 円
主な事業内容	1. コンストラクションマネジメント業務 2. プロジェクトマネジメント業務 3. ファシリティマネジメントおよびファシリティマネジメントに関するコンサルタント業務 4. 建築一式工事・電気工事・管工事・内装仕上げ工事・消防施設工事 5. 建設プロジェクトに関する設計業務 6. 設計プロジェクトに関するコンサルタント業務 7. 事務用機器・情報通信機器・什器備品・室内装飾品等の販売並びに賃貸 8. コンピュータのハードウェア・ソフトウェアの開発、販売、リース並びに賃貸 9. 通信機器の製造、販売、輸出入並びに施工 10. 特定労働者派遣事業 11. 前各号に付帯する一切の業務
本投資法人との関係	特になし

(参考 3) 第三者調査機関の概要 (地震リスク診断)

社名	株式会社インターリスク総研
本店所在地	東京都千代田区神田駿河台三丁目 9 番地
代表者	代表取締役社長 海浪 憲一
資本金	3 億 3,000 万円
主な事業内容	1. 個人・企業・団体等が直面するリスク及びリスクマネジメントに関する調査研究の受託並びにコンサルティング業務 2. 経済、金融、社会、生活文化、科学技術、自然科学等に関する調査研究の受託並びにコンサルティング業務 3. 前 2 号に関する情報収集・提供、教育及びそのコンサルティング業務 4. 前各号に関する各種講演会・セミナーの開催及び出版物等の刊行業務 5. その他前各号の業務に付帯又は関連する事項
本投資法人との関係	特になし

1. 今後の見通し

平成 18 年 11 月期 (平成 18 年 6 月 1 日～平成 18 年 11 月 30 日) における本投資法人の運用状況の見通しについては、本物件の取得による修正はありません。

以 上

- * 本資料の配布先： 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページアドレス <http://www.nric.co.jp>

【添付資料 1】本物件の価格に関する調査報告書サマリー

(単位：千円)

	内容	査定根拠
鑑定評価額（特定価格）	2,440,000	
総収入	139,560	
貸室賃料収入	130,171	同一需給圏内における類似建物の新規賃料の水準及びその動向に基づき、中長期的競争力等を勘案の上、想定賃料を査定。
駐車場収入	3,240	周辺地域における賃料水準を勘案して想定賃料を査定。
権利金収入	4,686	貸室の想定入替率及び空室率も考慮のうえ、入替部分の想定新規賃料の1.5ヶ月分を計上。
更新料収入	1,041	更新時の手数料を考慮の上、新規賃料の0.5ヶ月分を計上。なお、各年における平均的な更新割合は20%と査定。
一時金の運用益	422	想定預かり保証金の額に対して2.0%の利回りを乗じて査定。
総費用	25,682	
建物維持管理費	3,667	賃貸可能床面積1坪当たり月額500円と査定。
水道光熱費	1,100	賃貸可能床面積1坪当たり月額150円と査定。
プロパティ・マネジメント・フィー	3,842	支払賃料、駐車場収入等に空室損を考慮した額の3.0%相当額と査定。
テナント募集費用	3,202	入替部分の想定新規賃料の1ヶ月分相当額を計上。
入居者入替費用	704	賃借人の退去に伴うメンテナンス費用を4,000円/坪と査定し、入替率を考慮して査定。
公租公課	5,203	土地：平成18年度固定資産評価額をもとに査定。 建物：想定。
損害保険料	275	延床面積1坪当たり年額350円と査定。
空室等による損失相当額	5,336	当該地域における現状の空室率及び賃料水準、並びに将来における需給バランス、個別性等を考慮して中長期的に安定的であると認められる貸室・駐車場の空室率を4%として査定し、賃料収入に係る空室損失相当額を計上。
資本的支出	2,354	延床面積1坪当たり年額3,000円と査定。
純収益	113,877	
還元利回り	4.6%	
直接還元法による収益価格	2,480,000	
DCF法による価格	2,390,000	
割引率	4.5%	
最終還元利回り	4.8%	
積算価格	1,510,000	鑑定会社により、土地価格及び建物価格を合算した上で百万の位を四捨五入して当該価格とすることを決定しております。
土地価格	939,748	
建物価格	575,000	

(注1) 上記の調査報告書は、対象建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となる時点において、調査対象建物が設計図書通りに完成したものと想定して、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を査定したものととどまります。従って、実際に本物件が竣工した場合には、各価格が上記の金額と異なる可能性があります。

(注2) 上記の総費用の値が、各費用の値の合計と合致しないのは、各費用について、調査報告書に示された額の千円未満の位を四捨五入した値を表示しているためであり、上記の総収入は、調査報告書に示された各収入の額の和につき千円未満の位を四捨五入した値です。

【添付資料 2】 本件取得後の不動産ポートフォリオ一覧

資産区分 (注 1)	物件 番号 (注 2)	地域区分	物件名称	取得 (予定) 日	取得 (予定) 価格 (百万円)	投資比率 (注 3)
コア 1	S-1	東京 23 区	パシフィックリビュー新川	平成 16 年 3 月 2 日	2,050	0.99%
コア 1	S-2	都心主要 5 区	パシフィックリビュー芝大門	平成 16 年 3 月 30 日	1,900	0.92%
コア 1	S-8	東京 23 区	パシフィックレジデンス新中野	平成 16 年 3 月 3 日	448	0.22%
コア 1	S-14	東京 23 区	パシフィックリビュー白金台	平成 16 年 12 月 2 日	1,250	0.60%
コア 1	S-18	政令指定都市等	パシフィックリビュー天神橋	平成 16 年 12 月 3 日	970	0.47%
コア 1	S-19	東京 23 区	パシフィックレジデンス湯島三丁目	平成 16 年 12 月 3 日	1,020	0.49%
コア 1	S-20	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス新宿イースト	平成 16 年 12 月 3 日	1,397	0.68%
コア 1	S-21	都心主要 5 区	パシフィックリビュー新宿東	平成 16 年 12 月 3 日	854	0.41%
コア 1	S-22	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス神田岩本町	平成 16 年 12 月 3 日	1,657	0.80%
コア 1	S-24	東京 23 区	パシフィックレジデンス築地	平成 17 年 12 月 22 日	1,320	0.64%
コア 1	S-25	東京 23 区	パシフィックレジデンス笹塚	平成 17 年 3 月 25 日	1,950	0.94%
コア 1	S-26	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス南麻布	平成 17 年 3 月 25 日	1,060	0.51%
コア 1	S-27	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス恵比寿東	平成 17 年 3 月 25 日	660	0.32%
コア 1	S-28	東京 23 区	パシフィックレジデンス目黒西	平成 17 年 3 月 25 日	800	0.39%
コア 1	S-29	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス広尾三丁目	平成 17 年 3 月 25 日	850	0.41%
コア 1	S-30	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	平成 17 年 3 月 15 日	1,567	0.76%
コア 1	S-31	東京 23 区	パシフィックリビュー京橋	平成 17 年 3 月 31 日	1,401	0.68%
コア 1	S-32	政令指定都市等	パシフィックレジデンス三宮東	平成 17 年 12 月 21 日	2,247	1.09%
コア 1	S-33	東京 23 区	パシフィックリビュー多摩川	平成 17 年 8 月 12 日	1,514	0.73%
コア 1	S-35	東京 23 区	パシフィックリビュー銀座東	平成 17 年 8 月 12 日	2,348	1.13%
コア 1	S-38	東京 23 区	パシフィックリビュー早稲田西	平成 17 年 9 月 7 日	1,100	0.53%
コア 1	S-40	都心主要 5 区	パシフィックリビュー広尾	平成 17 年 11 月 30 日	1,741	0.84%
コア 1	S-42	首都圏	パシフィックリビュー横濱関内	平成 18 年 3 月 27 日	1,950	0.94%
コア 1	S-50	政令指定都市等	パシフィックリビュー靫公園	平成 18 年 2 月 14 日	1,200	0.58%
コア 1	S-51	東京 23 区	パシフィックレジデンス月島Ⅰ	平成 18 年 3 月 31 日	1,176	0.57%
コア 1	S-54	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス上落合(取得予定)	(注 4)	1,310	0.63%
コア 1	S-55	東京 23 区	パシフィックレジデンス東品川	平成 18 年 8 月 29 日	2,317	1.12%
コア 1	S-57	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス虎ノ門(取得予定)	(注 5)	1,484	0.72%
コア 1	C-1	東京 23 区	パシフィックレジデンス文京音羽	平成 16 年 3 月 3 日	3,590	1.73%
コア 1	C-2	東京 23 区	パシフィックレジデンス千石	平成 16 年 3 月 3 日	760	0.37%
コア 1	C-3	都心主要 5 区	パシフィックリビュー自由が丘	平成 16 年 3 月 3 日	1,080	0.52%
コア 1	C-4	東京 23 区	パシフィックレジデンス湯島	平成 16 年 3 月 3 日	1,110	0.54%

資産区分 (注 1)	物件 番号 (注 2)	地域区分	物件名称	取得 (予定) 日	取得 (予定) 価格 (百万円)	投資比率 (注 3)
コア 1	C-8	首都圏	パシフィックリビュー八王子	平成 16 年 3 月 3 日	700	0.34%
コア 1	C-10	政令指定都市等	パシフィックレジデンス向陽町	平成 16 年 3 月 2 日	454	0.22%
コア 1	C-11	都心主要 5 区	パシフィックリビュー永田町	平成 16 年 6 月 24 日	1,000	0.48%
コア 1	C-12	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス水道橋	平成 17 年 2 月 25 日	2,330	1.13%
コア 1	C-13	都心主要 5 区	パシフィックタワー乃木坂	平成 16 年 9 月 30 日	3,900	1.88%
コア 1	C-14	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス赤坂 I	平成 16 年 6 月 30 日	1,300	0.63%
コア 1	C-16	政令指定都市等	パシフィックレジデンス天神南	平成 16 年 12 月 3 日	1,200	0.58%
コア 1	C-17	政令指定都市等	パシフィックリビュー博多駅南	平成 16 年 12 月 3 日	420	0.20%
コア 1	C-18	東京 23 区	パシフィックレジデンス人形町	平成 16 年 12 月 3 日	572	0.28%
コア 1	C-19	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス代官山	平成 16 年 12 月 3 日	2,180	1.05%
コア 1	C-20	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス市ヶ谷	平成 16 年 12 月 3 日	2,580	1.25%
コア 1	C-21	首都圏	パシフィックレジデンス吉祥寺	平成 17 年 1 月 31 日	1,445	0.70%
コア 1	C-22	東京 23 区	パシフィックレジデンス文京千石	平成 17 年 5 月 18 日	1,557	0.75%
コア 1	C-23	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス赤坂檜町	平成 17 年 3 月 25 日	4,710	2.28%
コア 1	C-24	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス高輪	平成 17 年 3 月 30 日	1,550	0.75%
コア 1	C-25	東京 23 区	パシフィックタワー目黒山手 (取得予定)	(注 6)	14,507	7.01%
コア 1	C-27	東京 23 区	パシフィックリビュー長者丸	平成 17 年 8 月 12 日	3,338	1.61%
コア 1	C-30	都心主要 5 区	パシフィックリビュー神田東	平成 17 年 10 月 7 日	1,880	0.91%
コア 1	C-33	東京 23 区	パシフィックリビュー入谷	平成 18 年 3 月 27 日	1,190	0.58%
コア 1	C-34	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス東麻布	平成 18 年 5 月 26 日	1,570	0.76%
コア 1	C-35	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス恵比寿南	(注 7)	2,436	1.18%
コア 1	F-1	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス桜丘	平成 16 年 3 月 2 日	3,960	1.91%
コア 1	F-2	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス目白御留山	平成 16 年 3 月 3 日	1,100	0.53%
コア 1	F-3	東京 23 区	パシフィックレジデンス新川	平成 16 年 3 月 3 日	1,420	0.69%
コア 1	F-10	東京 23 区	パシフィックレジデンス目白	平成 16 年 8 月 30 日	7,350	3.55%
コア 1	F-11	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス芝浦	平成 16 年 12 月 3 日	4,900	2.37%
コア 1	F-12	政令指定都市等	パシフィックレジデンス白壁東	平成 17 年 8 月 5 日	1,070	0.52%
コア 1	F-13	政令指定都市等	パシフィックレジデンス堺東	平成 17 年 10 月 5 日	890	0.43%
コア 1	F-16	政令指定都市等	パシフィックレジデンス太秦	平成 17 年 11 月 11 日	958	0.46%
コア 1	F-17	政令指定都市等	パシフィックレジデンス泉	平成 17 年 12 月 16 日	4,400	2.13%
コア 1	F-18	東京 23 区	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町 (取得予定)	(注 8)	5,380	2.60%
コア 1	L-8	都心主要 5 区	パシフィックタワー六本木	平成 18 年 3 月 29 日	8,456	4.09%
コア 1	L-9	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス上目黒	平成 17 年 6 月 20 日	1,000	0.48%

資産区分 (注 1)	物件 番号 (注 2)	地域区分	物件名称	取得 (予定) 日	取得 (予定) 価格 (百万円)	投資比率 (注 3)
コア 1	L-10	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス代々木公園	平成 17 年 8 月 19 日	1,310	0.63%
コア 1	L-13	東京 23 区	パシフィックレジデンス大井	平成 17 年 9 月 1 日	1,120	0.54%
コア 2	S-15	政令指定都市等	グランブルー博多	平成 16 年 9 月 17 日	1,582	0.76%
コア 2	S-17	東京 23 区	パークハビオ京橋	平成 16 年 12 月 2 日	2,725	1.32%
コア 2	S-23	政令指定都市等	梅田エクセルハイツ	平成 17 年 1 月 31 日	5,250	2.54%
コア 2	S-45	都心主要 5 区	ピアネッタ汐留	平成 18 年 3 月 27 日	2,782	1.34%
コア 2	S-52	東京 23 区	CYNTHIA 大井町	平成 18 年 3 月 30 日	1,100	0.53%
コア 2	S-56	都心主要 5 区	LUKE	平成 18 年 5 月 18 日	1,530	0.74%
コア 2	C-15	都心主要 5 区	アパートメンツ西麻布	平成 16 年 12 月 2 日	7,920	3.83%
コア 2	C-26	東京 23 区	ストーリー三軒茶屋	平成 17 年 4 月 26 日	3,311	1.60%
コア 2	C-29	政令指定都市等	マーレ	平成 17 年 11 月 1 日	963	0.47%
コア 2	L-2	都心主要 5 区	ベルウッド	平成 16 年 3 月 3 日	1,530	0.74%
コア 2	L-3	都心主要 5 区	グランフォルム市ヶ谷弘方町	平成 16 年 3 月 3 日	970	0.47%
コア 2	L-7	都心主要 5 区	元麻布ブレイス	平成 17 年 3 月 25 日	10,270	4.96%
コア 2	L-11	都心主要 5 区	ウインザーハウス広尾	平成 17 年 9 月 1 日	2,000	0.97%
コア 2	L-14	都心主要 5 区	ルート麻布十番	平成 17 年 11 月 11 日	2,220	1.07%
『コア物件』の取得価格の合計額					184,375	89.09%
サブコア	S-3	都心主要 5 区	グレンパーク参宮橋	平成 16 年 3 月 2 日	1,040	0.50%
サブコア	S-5	都心主要 5 区	レオパレス宇田川町マンション	平成 16 年 3 月 3 日	569	0.27%
サブコア	S-7	東京 23 区	エスコート上池袋	平成 16 年 3 月 2 日	644	0.31%
サブコア	S-9	首都圏	ドミトリー原町田	平成 16 年 3 月 2 日	490	0.24%
サブコア	S-13	政令指定都市等	吉塚 AG ビル 6 号館・7 号館	平成 16 年 3 月 3 日	428	0.21%
サブコア	S-16	東京 23 区	J ステージ方南町	平成 16 年 12 月 2 日	952	0.46%
サブコア	S-34	東京 23 区	メゾン後楽園	平成 17 年 8 月 12 日	710	0.34%
サブコア	S-36	東京 23 区	ルラシオン王子	平成 17 年 8 月 12 日	1,027	0.50%
サブコア	S-37	首都圏	第 6 ゼルコバマンション	平成 17 年 8 月 12 日	609	0.29%
サブコア	S-39	政令指定都市等	KC21 ビル	平成 17 年 10 月 31 日	1,167	0.56%
サブコア	S-41	首都圏	コスモ西船橋Ⅱ	平成 17 年 11 月 11 日	799	0.39%
サブコア	S-43	東京 23 区	K2	平成 18 年 3 月 27 日	393	0.19%
サブコア	S-44	首都圏	フラッツ大倉山	平成 18 年 3 月 27 日	895	0.43%
サブコア	S-46	東京 23 区	ZESTY 駒澤大学	平成 18 年 3 月 27 日	393	0.19%
サブコア	S-47	都心主要 5 区	ZESTY 代々木	平成 18 年 3 月 27 日	377	0.18%

資産区分 (注 1)	物件 番号 (注 2)	地域区分	物件名称	取得 (予定) 日	取得 (予定) 価格 (百万円)	投資比率 (注 3)
サブコア	S-48	都心主要 5 区	ZESTY 西新宿	平成 18 年 3 月 27 日	436	0.21%
サブコア	S-49	東京 23 区	ZESTY 経堂	平成 18 年 3 月 27 日	344	0.17%
サブコア	C-6	東京 23 区	ZESTY 池上 A 棟・B 棟	平成 16 年 3 月 3 日	381	0.18%
サブコア	C-9	政令指定都市等	グランドハイツ日比野	平成 16 年 3 月 3 日	1,230	0.59%
サブコア	C-28	都心主要 5 区	レアール南青山	平成 17 年 9 月 29 日	1,030	0.50%
サブコア	C-31	政令指定都市等	メロディハイム新大阪	平成 17 年 11 月 11 日	956	0.46%
サブコア	C-32	政令指定都市等	メロディハイム松原	平成 17 年 11 月 11 日	643	0.31%
サブコア	F-4	東京 23 区	世田谷サンハイツ	平成 16 年 3 月 3 日	982	0.47%
サブコア	F-9	政令指定都市等	スカイハイツ平針	平成 16 年 3 月 3 日	554	0.27%
サブコア	F-14	首都圏	メゾン八千代台	平成 17 年 11 月 11 日	1,281	0.62%
サブコア	F-15	東京 23 区	アプレスト葛西	平成 17 年 11 月 11 日	807	0.39%
サブコア	L-1	東京 23 区	マノア岡本	平成 16 年 3 月 2 日	590	0.29%
サブコア	L-4	都心主要 5 区	目黒ヒルサイドコート	平成 16 年 3 月 3 日	1,000	0.48%
サブコア	L-5	東京 23 区	プティ・クール砧	平成 16 年 3 月 2 日	684	0.33%
サブコア	L-12	都心主要 5 区	SOHO 北青山	平成 17 年 9 月 29 日	1,160	0.56%
『サブコア資産』の取得価格の合計額					22,573	10.91%
全運用資産の取得価格の合計額					206,948	100.00%

(注 1) 資産区分 (コア/サブコア)

コアアセットとは、利便性、周辺環境、管理状況、劣化状態、設備仕様等の観点から特に良好な居住環境を長期継続的に提供可能な物件を対象とします。サブコアアセットとはコアアセットに準ずる競争力を有し、相対的に収益性及び流動性に優れた物件、とりわけ中長期的に安定した賃料収入が見込める物件を対象とします。なお、コアアセットのうち「パシフィック」の冠名を付した物件を「コア 1」、それ以外を「コア 2」と区分いたします。

(注 2) 「物件番号」は、本投資法人の運用資産について S (シングルタイプ)、C (コンパクトタイプ)、F (ファミリータイプ)、L (ラージタイプ) 及び SE (シニアタイプ) の 5 つに分類し、各物件ごとに番号を付したものです。なお、複数のタイプを含む物件については、各タイプの占める面積が最も大きいものを当該物件のタイプとして記載しています。

(注 3) 「投資比率」とは全運用資産の取得価格の合計額に対する各運用資産の取得価格の比率をいいます (小数点第 3 位を四捨五入して記載しています)。

(注 4) 原則として、平成 18 年 11 月 30 日までの間で売主との間で本投資法人が別途合意する日に取得する予定です。

(注 5) 原則として、平成 18 年 11 月 20 日までの間で売主との間で本投資法人が別途合意する日に取得する予定です。

(注 6) 原則として、平成 19 年 3 月 31 日までの間で売主との間で本投資法人が別途合意する日 (平成 19 年 2 月頃を予定しております) に取得する予定です。

(注 7) 原則として、平成 19 年 3 月 31 日までの間で売主との間で本投資法人が別途合意する日に取得する予定です。

(注 8) 原則として、平成 19 年 4 月 30 日までの間で売主との間で本投資法人が別途合意する日に取得する予定です。

【添付資料 3】本物件の外観イメージ

掲載のCGパースは図面を基に描き起こしたものであり、実際とは多少異なる場合があります。



【添付資料 4】 本物件の地図

